



adresa str. Palas nr. 7A, clădirea A1, etajul 2, biroul A.b-24
România, Iași, cod 700051

denumire IULIUS REAL ESTATE S.R.L.
reg. comp. / CUI J22/3381/2007, RO 22844795
cap. social 1000 RON

telefon +40 232 208 800 (825)
fax +40 232 211 821

email secretariat.general@iuliusmall.com
web www.iuliuscompany.ro

Nr. IRE0/SD/IE/150000024236 21.07.2023

Catre: OIL TERMINAL S.A.

SINTEZA CONDITII NEGOCIATE

Forma de Colaborare

Acord de asociere in vederea demarararii fazei PUZ de autorizare a proiectului, ameliorarea sau stingerea obligatiilor de mediu cu privire la Terenuri pe costul dezvoltatorului, dezafectarea infrastructurii existente pe teren pentru realizarea unui proiect de regenerare si dezvoltare urbana pe costul dezvoltatorului in temeiul Contractului de Superficie.

Contract de constituire a unui drept de superficie in favoarea Dezvoltatorului, acesta dobândind dreptul de superficie asupra Terenurilor.

Obiect

Demararea fazei PUZ de autorizare a Proiectului si dobândirii in acest sens a dreptului Dezvoltatorului de a obține toate acordurile, avizele, aprobările, permisele si autorizările necesare pentru aprobarea, în numele sau, a documentațiilor de urbanism si a autorizațiilor de construire privind Proiectul sau orice parte a acestuia.

Demararea etapei legate de ameliorarea sau stingerea obligațiilor de mediu cu privire la Terenuri, așa cum rezulta din documentele de reglementare si/sau autorizare a obiectivelor aferente Proiectului si in măsura dispusă de autorități si/sau de legislația în vigoare.

Demararea de catre Dezvoltator pe costul sau, a dezafectarii/casarii intregii infrastructuri existenta pe Terenuri.

Dobandirea de către Dezvoltator, în condițiile legii, de la Data Semnării, a unui drept de superficie asupra Terenurilor, în temeiul Contractului de Superficie.

Realizarea unui proiect de regenerare și dezvoltare urbană pe Terenuri, pe costul Dezvoltatorului, in temeiul Contractului de Superficie, autorizatiilor si avizelor ce

vor fi obtinute pentru Proiect.

Dezvoltarea, în proprietatea Dezvoltatorului, a Proiectului, operării și administrării Proiectului, conform propriilor politici investiționale, cu respectarea Contractului de Superficie.

Partile

Proprietarul Terenului: Societatea Oil Terminal S.A.

Dezvoltator: Iulius Real Estate S.R.L. prin societati speciale de proiect (SPV-uri)

Obiectul Contractului de Superficie

Terenul proprietatea OIL TERMINAL S.A. in suprafata de 254.261 mp intabulat in CF 215416 UAT Constanta, nr. cadastral 215416 si ii. terenului in suprafata de 129.335 mp intabulat in CF 215382 UAT Constanta, nr. cadastral 215382.

Taxa de superficie

O suma totala in quantum de **2.000.000 EURO/an** pentru intreaga suprafata a Terenurilor in conformitate cu prevederile negociate ale Contractului de superficie.

Taxa de Superficie se va achita in quantumul si la termenele negociate si va fi indexata in conformitate cu prevederile negociate cuprinse in Contractul de superficie.

Durata Contractului de Superficie

Contractul se incheie pe o perioada de 99 de ani cu posibilitatea prelungirii in conformitate cu prevederile legale aplicabile.

Durata Asocierii

Asocierea va fi valabila pe perioada de valabilitate a Contractului de Superficie.

Functiuni Proiect Dezvoltate direct de catre Dezvoltator/Functiuni dezvoltate de alte entitati

A. Urmatoarele functiuni din cadrul Proiectului vor fi dezvoltate in mod direct de – Dezvoltator:

- Retail
- Office
- Rezidential
- Entertainment
- Parc
- Gradina Botanica
- Fresh Market



- Parcari aferente
- B. Urmatoarele functiuni vor putea fi dezvoltate, la decizia Dezvoltatorului, impreuna cu parteneri instititionali de drept public sau privat sau direct de catre acestia:
 - Universitate/campus universitar
 - Acvariu
 - Hotel
 - Parcari aferente
 - SPA

Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal, Dezvoltatorul va putea decide cu privire la dezvoltarea functiunilor prevazute anterior.

Dezvoltare Proiect

- Dezvoltatorul va realiza dezvoltarea Proiectului in baza Planurilor urbanistice care vor fi aprobate si a autorizatiilor de construire emise pentru obiectivele din cadrul Proiectului, precum si a conditiilor din piata de profil existente sau anticipate la momentele respective.
- Un aspect deosebit de important care va fi reglementat prin Planul Urbanistic Zonal il reprezinta infrastructura rutiera si pietonala absolut necesara pentru realizarea, conectarea la infrastructura orasului si buna functionare a Proiectului, tinand cont in special de amplasamentul actual si de conectivitatea deficitara a acestuia cu infrastructura orasului. In acest sens, Partile agreeaza ca in propunerea de Plan Urbanistic Zonal pot fi studiate si terenuri adiacente aflate in proprietatea Asociatului Oil Terminal S.A. si/sau in proprietatea altor terte parti si, in functie de forma aprobata a Planului Urbanistic Zonal, Partile vor implementa reconfigurarile/schimburi de teren necesare in vederea realizarii infrastructurii Proiectului. Urmare a acestor reconfigurari/schimburi, Oil Terminal S.A. va constitui, daca este cazul, in favoarea Dezvoltatorului servitutele sau drepturile de folosinta necesare realizarii, operarii si utilizarii acestei intregi infrastructuri.
- Dezvoltarea Proiectului va fi realizata in una sau mai multe etape, deciziile privind realizarea Proiectului si etapizarea acestuia apartinand exclusiv Dezvoltatorului. Pe intreaga durata de dezvoltare a Proiectului precum si ulterior Oil Terminal S.A. va sprijini Dezvoltatorul prin emiterea oricaror acorduri, declaratii, documente care ar fi necesare pentru Proiect sau a oricarei

parti din acesta, precum si cu transmiterea cu titlu gratuit a oricarei servituti sau drept de folosință sau a oricarui alt drept real (cu exceptia dreptului de proprietate) asupra oricarei parti din Terenul pentru Proiect catre operatorii rețelilor de medie sau inalta tensiune sau de utilitati în vederea instalării echipamentelor de racordare necesare Proiectului.

- In vederea dezvoltarii Proiectului, Dezvoltatorul are dreptul neconditionat de a cesiona parte din drepturile si obligatiile sale derivand din contractul de superficie si/sau parti din Proiect, catre una sau mai multe societati comerciale nou infiintate (SPV-uri) fara nicio aprobare prealabila din partea Oil Terminal S.A., dar cu obligatia de a-l notifica in cel mai scurt timp dupa intervenirea cesiunii. In urma unor astfel de cesiuni, SPV-urile vor prelua parte din drepturile si obligatiile Dezvoltatorului din Contractul de superficie inclusiv dreptul de superficie asupra terenului aferent partii din Proiect ce urmeaza a fi dezvoltat de fiecare SPV.
- Concomitent cu semnarea Contractului de asociere si ori de cate ori este necesar, Oil Terminal S.A. va emite una sau mai multe procuri notariale prin care il va imputernici pe Dezvoltator sa emita orice declaratie, acord, sa formuleze cereri, solicitari si sa realizeze oricare si toate operatiunile necesare, inclusiv dar fara a se limita la operatiuni cadastrale (alipiri, dezmembrari) necesare in vederea intocmirii si aprobarii Planului Urbanistic Zonal (inclusiv pentru toate etapele premergatoare acestuia), obtinerii autorizatiilor de construire, dezvoltarii si operarii Proiectului, etc.
- Managementul Proiectului in faza de dezvoltare si administrarea Proiectului in faza de operare vor fi realizate de Dezvoltator in mod direct si/sau prin operatori desemnati in mod exclusiv de catre Dezvoltator.

Drepturi de Proprietate

In baza dreptului de superficie, Dezvoltatorul va dobandi dreptul de proprietate asupra tuturor structurilor, constructiilor, cladirilor, drumurilor de acces, si constructiilor conexe pe care le va executa pe terenul pentru Proiect. In cazul in care aceste constructii necesita demolare, extindere sau orice fel de modificare precum si in cazul general in care configuratia Proiectului se modifica, toate aceste operatiuni se vor



putea face fara acordul Oil Terminal S.A. si acestea, in niciun caz, nu vor duce la incetarea sau pierderea dreptului de superficie asupra portiunii din Terenul pentru Proiect afectata de aceste modificari si nici, in general la incetarea sau pierderea dreptului de superficie.

In virtutea calitatii de beneficiar al dreptului de superficie, respectiv de proprietar asupra tuturor constructiilor pe care le va edifica pe Terenul pentru Proiect, Dezvoltatorul poate greva oricand dreptul de superficie si dreptul de proprietate asupra constructiilor apartinand Proiectului cu ipoteca sau o alta sarcina reala, fara nicio aprobare prealabila din partea Oil Terminal S.A..Dezvoltatorul are in mod neconditionat dreptul de a se asocia cu terte persoane in orice forma de asociere sau parteneriate care sa aiba ca scop atragerea de investitii si realizarea obiectivelor Proiectului.

Dreptul de proprietate asupra terenului

Dreptul de proprietate asupra terenului (nuda proprietate) al Asociatului Oil Terminal S.A. nu va putea fi ipotecat.

Drepturi si obligatii ale Partilor

Conform clauzelor negociate

Declaratii si garantii ale Partilor

Conform clauzelor negociate

Raspunderea Contractuala

Conform clauzelor negociate

Incetare

Conform clauzelor negociate

Confidentialitate

Conform clauzelor negociate

IULIUS REAL ESTATE S.R.L.

Bogdan Mihaila/Administrator